

**НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ПОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РФ**

Н.С. Тесленко

Научный руководитель - доцент Т.С.Глызина

Национальный исследовательский Томский политехнический университет, г. Томск, Россия

В соответствии с Земельным кодексом РФ права на земельные участки возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество». Если иное не установлено федеральным законодательством, права на земельные участки удостоверяются документами в соответствии с вышеуказанным Законом.

ЗУ могут находиться в муниципальной, частной и гос. собственности. При этом государственная собственность подразделяется на федеральную собственность и собственность субъектов Российской Федерации.

Собственностью граждан и юридических лиц (частной собственностью) являются земельные участки, приобретенные гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

К государственной собственности относятся земельные участки, не находящиеся в собственности граждан и юридических лиц, а также в собственности муниципальных образований.

Особое внимание следует обратить на то, что в настоящее время порядка 90% земель Российской Федерации находится в государственной неразграниченной собственности, и в ближайшие годы по ним будет проводиться процедура разграничения государственной собственности на землю по основаниям Земельного кодекса.

В процессе такого разграничения земельные участки из государственной неразграниченной собственности будут переходить в федеральную собственность, собственность субъектов Российской Федерации или муниципальную собственность. Данный момент имеет очень важное значение в связи с тем, что изменение формы собственности влечет за собой изменение собственника, и соответственно переход полномочий по управлению и распоряжению землей.

После принятия нового Земельного кодекса РФ в постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются только государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления. Все иные юридические лица, за которыми на данном праве закреплены земельные участки, в соответствии с Федеральным законом «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» до 1 января 2010 г. обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования на право аренды или право собственности (т.е. обязаны оформить аренду или выкупить земельный участок).

Основными источниками аналитической информации по форме собственности на земельный участок могут быть свидетельства о регистрации права собственности на земельный участок, выданные учреждениями юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, федеральные законы, указы Президента РФ, постановления Правительства РФ, распоряжения Правительства РФ по утверждению перечней земельных участков соответствующей формы собственности при разграничении собственности на землю, а также иные действующие нормативные правовые акты Российской Федерации, правоудостоверяющие и правоустанавливающие документы.

В процессе анализа информации необходимо определить не только фактическую форму собственности на земельный участок (государственная неразграниченная, федеральная, субфедеральная муниципальная или частная), но и прогнозируемую собственность (для случаев, если по данному земельному участку еще не проведено разграничение государственной собственности на землю).

Кроме того, необходимо установить уполномоченные органы государственной и муниципальной власти, в компетенцию которых в соответствии с законодательством Российской Федерации входит управление и распоряжение данным земельным участком как до разграничения государственной собственности на землю, так и после нее.

Анализ земельных правоотношений отражает соответствие зарегистрированного права собственности на ЗУ правоустанавливающим документам и определять процесс по оформлению и регистрации права собственности на ЗУ если зарегистрированного права нет.

Одновременно с правом собственности на землю необходимо проанализировать и права пользования земельными участками (постоянное бессрочное пользование, аренда, и др.), срок их предоставления, сроки переоформления предоставленного права на иной вид прав, в соответствии с Федеральным законом от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

В выводах и рекомендациях анализа земельных правоотношений должны быть выявлены все нарушения или несоответствия предоставленных прав на земельный участок действующему законодательству, а также предложены меры по устранению таких нарушений и оформлению прав.

Анализ действующей федеральной и региональной нормативной базы, регуливающей выкуп земли собственниками предприятий показывают, что основными проблемами, с которыми предприятиям приходилось сталкиваться в процессе выкупа земельных участков в период становления рынка земли, были следующие:

1. Противоречивость и несовершенство федерального законодательства в данной области.

Высокий уровень выкупных цен, которые оказывались непосильными для значительной части предприятий. Причем на «льготную» цену выкупа участка могли рассчитывать только приватизированные предприятия; вновь же созданным частным компаниям чаще всего приходилось выкупать земельные участки по нормативной цене.

2. Позиция местных органов власти и бюрократические проволочки. Изменения в составе руководящих органов администраций регионов или городов приводят к замедлению и сворачиванию процесса выкупа земли.

Сроки оформления выкупа и регистрации прав на землю - это одна из наиболее острых проблем. Зачастую вся процедура занимает 2,5-3 года, причем свидетельство о государственной регистрации права собственности на землю предприятие получает через полгода, а то и год после заключения договора купли-продажи земельного участка.

3. Несогласованность действий, отвечающих за приватизацию земли комитетов и департаментов администраций. «Особая позиция», занятая хотя бы одним из многочисленных звеньев (например, управлением по архитектуре и градостроительству), может послужить непреодолимым препятствием. Произвольная трактовка федеральных актов на местах и применение региональными органами приватизации произвольных коэффициентов к выкупной цене практически во всех городах, представители администраций признавали, что действующие в этих городах коэффициенты «зон градостроительной ценности» неоправданные и требуют корректировки и дифференцированному подходу к каждому предприятию, желающему выкупить землю.

Передача земельного участка в собственность в размерах площади периметра, расположенного на нем здания, строения, сооружения, т.е. продажа без примыкающей территории, необходимой для его обслуживания и нормального функционирования. Фактически в таких случаях можно говорить о профанации самой идеи приватизации земли.

Министерство юстиции Российской Федерации утвердил инструкции, устанавливающие более четкие правила государственной регистрации права сделок по продаже земельных участков и недвижимости. Инструкция о порядке государственной регистрации прав несовершеннолетних на недвижимое имущество и сделок с ним определяет особенности проведения государственной регистрации прав несовершеннолетних на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе порядок представления документов на государственную регистрацию, проведения их правовой экспертизы и проверки законности сделки, внесения записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В Инструкции о порядке выдачи правообладателям по их заявлениям в письменной форме копий договоров и иных документов, выражающих содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме, были установлены правила предоставления учреждениями юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним копий договоров, а также иных документов, выражающих содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме. Определен порядок рассмотрения заявления о выдаче (изготовлении) копии договора, а также основания отказа в его предоставлении. Указанная инструкция призвана унифицировать существующий порядок работы регистрирующих органов, который, как правило, различен в каждом районе или регионе. Минюст Российской Федерации утвердил инструкцию о порядке государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества (в том числе сделок по купле-продаже земельных участков). В ней были структурированы все важные этапы, связанные с государственной регистрацией указанных договоров.

Литература

1. Антонов В. П. Оценка земли, 2016. — 117 с.
2. Антонов В. П. Оценка земельных ресурсов, 2017. — 89 с.
3. Варламов А. А. Земельный кадастр: Учебно-практическое пособие, 2001. — 384 с.
4. Валиев Д. С. Земельный кадастр: Методические указания, 2002. — 48 с.
5. Вольнов Ю. В. Земельный кадастр: Методические указания, 2017. — 54 с.
6. Махт В. А. Внутрихозяйственная оценка земель и ее практическое применение в условиях Западной Сибири, Омск, 1990. — 104 с (Учебное пособие)
7. Методика Государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий на уровне субъектов Российской Федерации / Государственный комитет Российской Федерации по земельной политике, 2016. — 167 с.

ПОВЫШЕНИЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЦЕССА ПОДГОТОВКИ ГАЗА НА МЫЛЬДЖИНСКОМ НЕФТЕГАЗОКОНДЕНСАТНОМ МЕСТОРОЖДЕНИИ

М.А. Федулаев

Научный руководитель - доцент М.Р.Цибульникова

Национальный исследовательский Томский политехнический университет, г. Томск, Россия

Мыльджинское нефтегазоконденсатное месторождение (МНГКМ) является первым месторождением, с освоения которого началась производственная деятельность ОАО «Томскгазпром» [4]. Подготовка газа и конденсата на установке комплексной подготовки (УКПГиК) ведется методом низкотемпературной сепарации с использованием дроссель-эффекта Джоуля-Томсона, газового конденсата — методом ректификации. Эффект Джоуля-Томсона выражается в изменении температуры газа в результате его изохорного расширения к изменению давления. Для снижения температуры используется специальный клапан, предназначенный для расширения газа при прохождении через дроссель [2]. Соответственно, в составе УКПГиК находятся две установки: установка низкотемпературной сепарации газа (УНТС) и установка дегидратации и стабилизации конденсата (УДСК).

По мере эксплуатации месторождения падало пластовое давление и, как следствие, увеличивалась температура сепарации газа, в связи с чем, предприятие вынуждено было построить и ввести в эксплуатацию дожимную компрессорную станцию, с целью получения кондиционного газа и максимально возможного количества газового конденсата [3].